



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

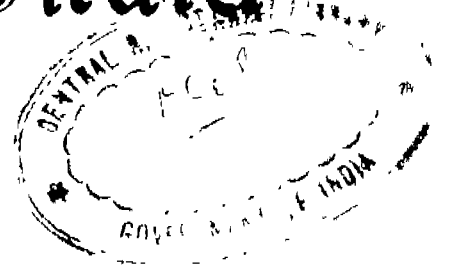
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY



सं. 320 ]

नई दिल्ली, बुधवार, नवम्बर 28, 2001/अग्रहायण 7, 1923

No. 320]

NEW DELHI, WEDNESDAY, NOVEMBER 28, 2001/AGRAHAYANA 7, 1923

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 नवम्बर, 2001

सं. टीएएमपी/91/2001-सीएचपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा संलग्न आदेशानुसार महापत्तनों के भूमि/समुद्री तट प्रबंध के लिए (तत्कालीन) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी नीतिगत दिशानिर्देशों को दरों के मान में शामिल करने के चेन्नई पत्तन न्यास के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

अनुसूची

(मामला सं० टीएएमपी/91/2001-सीएचपीटी)

चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी)

...

आवेदक

आदेश

(नवम्बर, 2001 के 5वें दिन पारित किया गया)

चेन्नई पत्तन न्यास ने अपने दरों के मान में महापत्तनों के भूमि/समुद्री तट प्रबंध के लिए (तत्कालीन) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी नीतिगत दिशानिर्देशों को शामिल करने के लिए एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2

सीएचपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित मुद्दे उठाए हैं :-

- (i) (तत्कालीन) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय ने महापत्तन न्यास के भूमि और समुद्री तट प्रबंध से संबंधित दिशानिर्देश पहले 1 अप्रैल, 1995 को जारी किए थे। इन दिशानिर्देशों को मंत्रालय द्वारा समय-समय पर संशोधित किया गया था।

- (ii) 1 अप्रैल, 1995 को जारी दिशानिर्देश मंत्रालय द्वारा निम्नानुसार संशोधित किए गए थे :-
- (क) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय का पत्र सं० पीटी-12011/55-87-पीटी दिनांक 25.1.96
  - (ख) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय का पत्र सं० पीटी-12011/55-87-पीटी दिनांक 11.3.98
  - (ग) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय का पत्र सं० पीटी-12011/55-87-पीटी दिनांक 15.2.2000
- (iii) लेखा-परीक्षा पैरा और पत्तन को राजस्व की हानि से बचने के लिए सीएचपीटी ने इन दिशानिर्देशों, विशेषकर प्रीमियम प्रतिभूति जमा/गारंटी की वृद्धि/संग्रहण से संबंधित, को नौवहन मंत्रालय के परामर्श पर कार्यान्वित किया है।
- (iv) मंत्रालय द्वारा प्रदत्त दिशानिर्देश पत्तनों के लिए अनुदेशों के एक सेट के रूप में हैं, जिसमें इन्हें (पट्टा/लाइसेंस) करार में अनिवार्यतः शामिल करने संबंधी व्यवस्था है।
- (v) मंत्रालय द्वारा जारी दिशानिर्देशों में शामिल शर्तों को सभी सामान्य दीर्घावधि पट्टा करारों में शामिल कर लिया गया है और जिन्हें विभिन्न पत्तन प्रयोक्ताओं के साथ सीएचपीटी द्वारा निम्न पट्टा करारों में व्यापक रूप में शामिल और स्वीकार किया गया है। (पत्तन ने अब इन शर्तों को दरों के मान में शामिल करने का प्रस्ताव किया है)।
- (vi) प्रमुख समुद्री तट आधार पर आबंटित दीर्घावधि पट्टा के लिए मंत्रालय द्वारा निर्धारित शर्तों को अपनाया नहीं गया था, क्योंकि प्रमुख समुद्री तट आधार पर कोई भूमि आबंटित नहीं की गई थी। (पत्तन ने अब इन शर्तों को दरों के मान में शामिल करने का प्रस्ताव किया है)।
- (vii) खुले स्थान के लाइसेंस से संबंधित अनुसूची में निम्नलिखित दो खंड उपलब्ध हैं :-
- (क) "किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा कथित परिसर पर भविष्य में लगाए जाने वाले नए या बढ़े हुए कर, दर मूल्यांकन या किसी निर्धारण को हटाने की स्थिति में, जोकि लाइसेंसदाता या लाइसेंसधारक द्वारा देय हो, तब नए कर या राशि, जो वर्तमान कर से अधिक है, जैसा भी मामला हो, का भुगतान लाइसेंसदाता द्वारा किया जाएगा।"
  - (ख) "लाइसेंसदाता द्वारा समय-समय पर बनाए गए नियम और विनियम लाइसेंस के प्रावधानों का हिस्सा माने जाएंगे।"

इन दो खंडों का प्रयोग करते हुए जब भी नई व्यवस्थाएं की जाती हैं, तब समय-समय पर जारी सभी सरकारी दिशानिर्देशों को शामिल किया जाना है और विभिन्न करारों से संबंधित दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने हैं। वर्तमान करारों के मामलों में जब भी दिशानिर्देश जारी किए जाते हैं, उन्हें करारों में शामिल किया जाना है।

3. चूंकि, प्रस्ताव सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों पर आधारित है और सीएचपीटी द्वारा उन्हें पहले ही अपनाया जा चुका है, इसलिए प्रयोक्ताओं से आगे परामर्श करना सार्थक नहीं माना गया है।

4. सीएचपीटी के प्रस्ताव के संदर्भ में और समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभरती है:-

- (i) इस प्राधिकरण ने पत्तन न्यास संपत्तियों के पट्टे/लाइसेंस के संबंध में अपने स्वयं के (साझा) दिशानिर्देश अभी तक तैयार नहीं किए हैं। ऐसे दिशानिर्देश तैयार करने तक सरकार द्वारा पत्तनों को पहले ही दिए गए अनुदेशों को जारी रखने का निर्णय किया गया है।
- (ii) सीएचपीटी द्वारा अपने दरों के मान में शामिल करने के लिए प्रस्तावित शर्तें सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों पर आधारित हैं। वस्तुतः, ये दिशानिर्देश सीएचपीटी में पहले ही प्रचालन में हैं, जैसाकि इसने स्वीकार किया है। यद्यपि यह अपने दरों के मान के शेष प्रावधानों को लागू कर रहे हुए ऐसे दिशानिर्देशों को प्रचालन में जारी रख सकता था, किन्तु पत्तन अब दरों के मान में प्रावधानों को उचित रूप से शामिल करने के लिए एक सुचारु व्यवस्था करना चाहता है।
- (iii) जैसाकि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह प्रस्ताव सरकारी दिशानिर्देशों के आधार पर पहले ही क्रियान्वित प्रावधानों को केवल औपचारिक तौर पर शामिल करने के लिए है। इस प्रकार के प्रावधानों को शामिल

करना इसलिए भी आवश्यक है कि पट्टे/लाइसेंसों को शासित करने वाली शर्तें निर्धारित करने की पत्तन की वैधता पर मुकदमेबाजी से बचा जा सके । इसलिए, यह प्राधिकरण दरो के मान में प्रस्तावित शर्तें शामिल करने के लिए अनुमोदन प्रदान करने का इच्छुक है । पूरी सावधानी के साथ, यह स्पष्ट किया जाता है कि इस निर्णय को सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुमोदन अथवा अस्वीकृति के रूप में नहीं देखा जाएगा ।

सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों की भाषा कई जगह पर अस्पष्ट, अत्यंत कठिन और स्वतः प्रतिकूल है । यदि यह प्राधिकरण उन दिशानिर्देशों को संशोधित करता है, तब एक संपूर्ण संशोधन करना आवश्यक हो जाएगा । दिशानिर्देशों का न तो अनुमोदन करने और न ही अस्वीकार करने का दृष्टिकोण अपनाते हुए, यह प्राधिकरण सरकार द्वारा निर्धारित उसी भाषा/रूप में इन शर्तों को सीएचपीटी के दरो के मान में शामिल करने का निर्णय करता है ।

- (iv) प्रस्तावित शर्तों में से एक शर्त शिकमी किराए पर देने से संबंधित है । सीएचपीटी ने प्रस्ताव किया है कि पट्टा स्वीकृत करने वाले प्राधिकारी के पूर्व-अनुमोदन के बिना शिकमी किराया पर देने से पट्टा रद्द कर दिया जाएगा । विलोमतः, इसका अर्थ है कि शिकमी किराए पर देना अनुमत्य है, यदि सीएचपीटी में सक्षम प्राधिकारी इसका अनुमोदन कर देता है ।

इसके पहले, मार्च, 2001 में सीएचपीटी का दरो का मान तैयार करते समय इस प्राधिकरण ने मासिक लाइसेंस पर आबंटित स्थान को शिकमी किराया पर देने की अनुमति के लिए अध्यक्ष (सीएचपीटी) को शक्ति प्रदान करने के प्रावधान का अनुमोदन नहीं किया था । चूंकि, शिकमी किराए पर देना अनुमत्य नहीं है, इसलिए इस प्रावधान को दरो के मान से हटा दिया गया था । इस संबंध में सीएचपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार करके दरो के मान में ऐसे प्रावधान को पुनः शामिल करना आवश्यक नहीं है ।

सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित प्रावधान निस्संदेह सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों से लिया गया है । उन दिशानिर्देशों में निम्नलिखित भी उल्लिखित है :-

“पट्टे पर दी गई संपत्ति पट्टाधारक द्वारा किसी तीसरे पक्ष को उप-पट्टे, किराए या अन्य तरीके द्वारा हस्तांतरित नहीं की जाएगी ।”

सीएचपीटी ने शायद निरर्थक समझते हुए इस प्रावधान को शामिल करने का प्रस्ताव नहीं किया है, यदि इसके द्वारा प्रस्तावित शिकमी किराया संबंधी प्रावधान करार में शामिल कर लिया जाता है । चूंकि, शिकमी किराया के लिए सक्षम प्राधिकारी की पूर्व-अनुमति का प्रावधान पुनः शामिल नहीं किया गया है, इसलिए ऊपर दिए गए प्रावधान को शामिल करना उपयुक्त होगा ।

- (v) सरकारी दिशानिर्देशों (जनवरी, 1998) में निम्नलिखित प्रावधान शामिल हैं, जिसे सीएचपीटी ने अपने दरो के मान में शामिल करने का प्रस्ताव नहीं किया है :-

“जहां कहीं भी वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए भूमि का आवंटन सरकारी और निजी क्षेत्र, दोनों के लिए खुला है, सरकारी क्षेत्र के उपक्रमों को भी प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया में भाग लेना पड़ता है । परंतु, जहां कहीं कच्चे तेल और कुछ पेट्रोलियम उत्पादों के आयात जैसी गतिविधि केवल सरकारी क्षेत्र तक सीमित है, तब पत्तन न्यासों को केवल सरकारी तेल कंपनियों के बीच प्रतिस्पर्धी बोली आमंत्रित करके प्रस्ताव पर विचार करना चाहिए अथवा पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय/ओसीसी के परामर्श पर भूमि पट्टे पर दी जानी चाहिए ।”

चूंकि, वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए सरकारी उपक्रमों को भूमि के आवंटन के बारे में दरो के मान में एक प्रावधान शामिल करने का प्रस्ताव है, इसलिए ऊपर प्रावधान का उल्लेख करना संगत है, जिसमें भूमि आवंटन की शर्त का उल्लेख है, जोकि सरकारी और निजी, दोनों क्षेत्रों द्वारा वाणिज्यिक उपयोग के लिए उपलब्ध है ।

- (vi) सरकार द्वारा (फरवरी, 2000) जारी अन्य दिशानिर्देश में उल्लेख है कि पत्तन पट्टे पर दी गई भूमि में पाइपलाइन्स जैसी साझा प्रयोग की जाने वाली सुविधाएं उपलब्ध कराएंगी। सीएचपीटी ने दरों के मान में इस प्रावधान को शामिल करने के लिए प्रस्ताव नहीं किया है और इसे शामिल न करने के बारे में कोई कारण भी नहीं दिया है। यह प्राधिकरण इस शर्त को शामिल करता है, क्योंकि यह समुद्री तट के आधार पर प्रीमियम के भुगतान पर भूमि आबंटन के लिए संगत है।
- (vii) इस प्राधिकरण ने पत्तन संपत्तियों को पट्टे पर देने के लिए अपने स्वयं के दिशानिर्देश अभी तक तैयार नहीं किए हैं। इस प्राधिकरण को ऐसे दिशानिर्देश तैयार करने के लिए कर्तव्य आरंभ करनी है। शामिल संगत मुद्दों पर शीघ्र ही आयोजित किए जाने वाले प्रस्तावित द्वितीय राष्ट्रीय स्तर के विचार-विमर्श में चर्चा की जाएगी। तत्पश्चात्, दिशानिर्देशों को अंतिम रूप देने पर विचार किया जाएगा।
- (viii) इस प्राधिकरण ने कुछ अन्य मामलों (अर्थात् प्राथमिकता बर्थिंग प्रभार) में पहले ही नोट किया है कि अप्रैल, 1997 में इस प्राधिकरण के गठन के बाद भी सरकार प्रशुल्क मामलों में पत्तन को दिशानिर्देश/अनुदेश जारी करती रही है। वर्तमान मामले में भी अप्रैल, 1997 के बाद अनेक दिशानिर्देश जारी किए जा चुके हैं और दुर्भाग्यवश, सरकार ने ऐसे दिशानिर्देश जारी करने से पूर्व इस प्राधिकरण से (कम से कम) परामर्श करना भी उचित नहीं समझा है। हम प्रशुल्क प्रावधानों संबंधी आदेश जारी करने के बारे में सांविधिक उपबंधों के संबंध में सरकार के ध्यान में पहले ला चुके हैं। यह आशा की जाती है कि भविष्य में ऐसी चूक की पुनरावृत्ति नहीं होगी।

5 परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण उपर्युक्त पैराग्राफ (4) में चर्चा किए गए विशिष्ट संशोधनों के शतध्नीन सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के आधार पर सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित खंडों को शामिल करने के लिए सीएचपीटी के दरों के मान को संशोधित करता है। सीएचपीटी के दरों के मान से संबंधित संशोधन संलग्न हैं।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/143/2001/असाधा.]

### अनुबंध

निम्नलिखित शर्तें सीएचपीटी के दरों के मान की पुस्तक—II, अध्याय—I, ख में “भांडागार से भिन्न ठके हुए स्थान के लाइसेंस के संबंध में अनुसूची” शीर्षक के बाद जोड़ी जाएगी :—

#### 1. दीर्घावधि पट्टे (सामान्य) के लिए शामिल की जाने वाली शर्तें :—

- (क) पट्टे का नवीकरण स्वतः नहीं हो जाएगा।
- (ख) पट्टा किराए में 5% वार्षिक की दर (समाधेय) पर वृद्धि की जाएगी।
- (ग) पत्तन न्यास के पास पट्टे के आधार को प्रत्येक पांच वर्ष में पुनः निर्धारित करने का विकल्प रहेगा।
- (घ) पट्टाधारक पत्तन को एक वर्ष के पट्टा किराए के बराबर प्रीमियम का भुगतान करेगा।
- (ङ) पट्टाधारक पत्तन के पास वापस देय प्रतिभूति जमाशु के रूप में एक वर्ष के पट्टा किराए के बराबर राशि जमा कराएगा, जिसे पट्टा अवधि के अंत तक रखा जाएगा अथवा पट्टाधारक तीन वर्ष के पट्टा किराए के बराबर राशि की अपरिवर्तनीय बैंक गारंटी प्रदान करेगा, जोकि पट्टा अवधि के लिए वैध रहेगी।
- (च) पट्टाधारक न्यासी बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाने वाली समयावधि के भीतर पट्टा पर दी गई भूमि/समुद्री तट के लिए सुविधाएं स्थापित करेगा। पट्टाधारक के ऐसा करने में असफल रहने पर पट्टा रद्द किया जा सकता है।
- (छ) पट्टाधारक पर्यावरण संबंधी अनुमति सहित अपेक्षित सभी सांविधिक स्वीकृतियां प्राप्त करेगा।

- (ज) पट्टे पर दी गई संपत्ति को सरकार द्वारा राष्ट्रीय हित में आवश्यक होने पर पट्टा अवधि के समाप्त होने से पूर्व किसी भी समय सरकार द्वारा अनुमोदित तरीके के अनुसार मुआवजे के भुगतान पर छह महीने के नोटिस पर अपने स्वयं के प्रयोग के लिए पत्तन द्वारा वापस प्राप्त किया जा सकता है । पट्टा की शर्तों का पालन न करने के कारण यदि पट्टा रद्द किया जाता है, तब पत्तन द्वारा कोई मुआवजा नहीं दिया जाएगा ।
- (झ) पट्टा का नवीकरण कराने से मना करने पर पत्तन द्वारा कोई मुआवजा नहीं दिया जाएगा ।
- (ञ) जब भी भूमि/समुद्री तट भूमि उपयोग योजना के अनुसार पत्तन सबद्ध गतिविधि (गतिविधियों)/उद्योग (उद्योगों) के लिए दिया जाता है, तब न्यूनतम गारंटीशुदा निष्पादन का करार में उल्लेख किया जाएगा । न्यूनतम गारंटीशुदा निष्पादन प्राप्त करने के लिए समय-सीमा सुविधा के चालू होने की तारीख से तीन वर्ष होगी । पट्टाधारक के न्यूनतम गारंटीशुदा निष्पादन प्राप्त करने में असफल रहने पर उसे न्यूनतम गारंटीशुदा यातायात/बर्थ किराया के लिए घाटशुल्क/बर्थ किराया प्रभारों का भुगतान करना होगा ।
- पट्टाधारक द्वारा न्यूनतम गारंटीशुदा निष्पादन सुधार लेने पर, उसे वास्तविक प्रभारों का भुगतान करना होगा ।
- (ट) यदि किसी वस्तु विशेष के आयात/निर्यात के संबन्ध में सरकारी नीति में परिवर्तन जैसे कुछ वास्तविक कारण हैं, तब उसके परिणामस्वरूप वर्ष के दौरान अपेक्षित थ्रूपुट प्राप्त न होने पर सरकार के अनुमोदन से उचित छूट दी जा सकती है ।
- (ठ) यदि पट्टाधारक बिना किसी वास्तविक कारण के लगातार तीन वर्षों तक न्यूनतम गारंटीशुदा निष्पादन के लिए घाटशुल्क/बर्थ किराया प्रभारों का भुगतान करने में असफल रहता है, तो पट्टा रद्द किया जा सकता है ।
- (ड) 500 मीटर के भीतर भूमि का आबंटन :-
- समुद्री तट के 500 मीटर के भीतर भूमि आबंटन के लिए केवल उन्हीं कार्यकलापों पर विचार किया जाएगा, जिन्हें पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार अथवा किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य घोषित किया गया हो ।
- (ढ) पट्टा करार की शर्तों एवं निबन्धनों के उल्लंघन को छोड़कर पट्टाधारक से पट्टा परिसर सामान्यतया वापस नहीं लिया जाएगा ।
- (ण) सरकारी विभागों/संगठनों को भूमि का आबंटन केवल अनुसूचित दर पर किया जाए और सड़कों, बस टर्मिनल एवं डिपो, विद्यालयों (वाणिज्यिक आधार पर न चलाए जाने वाले) के निर्माण जैसे सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए स्थानीय निकायों/विकास प्राधिकरणों को भूमि का आबंटन अनुसूचित दर का केवल 25% वसूल करके किया जाए ।
- (त) सरकारी क्षेत्र के उपक्रम को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि/समुद्री तट प्रत्येक मामले की जाच-पड़ताल के बाद वर्तमान बाजार दर पर पट्टे पर दिया जा सकता है ।
- (थ) जहां कहीं भी भूमि सरकारी और निजी क्षेत्र, दोनों के लिए वाणिज्यिक गतिविधि अनुमत्य है, को आवंटित की जानी है, सरकारी उपक्रमों को प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया में भाग लेना होगा । परन्तु, जहां कहीं गतिविधि केवल कच्चे तेल और कुछ पेट्रोलियम उत्पादों के आयात जैसे सरकारी क्षेत्र तक सीमित है, तब पत्तन न्यास को प्रस्ताव पर केवल सरकारी तेल कंपनियों के बीच प्रतिस्पर्धी बोली आमंत्रित करके विचार करना चाहिए अथवा पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय/ओसीसी के परामर्श पर भूमि पट्टे पर दे देनी चाहिए ।
- (द) पट्टे पर दी गई संपत्ति पट्टाधारक द्वारा किसी अन्य तीसरे पक्ष को उप-पट्टे पर, किराए पर अथवा किसी अन्य तरीके से हस्तांतरित नहीं की जा सकेगी ।

#### प्रमुख समुद्री तट पर आवंटित दीर्घावधि पट्टे के लिए शामिल की जाने वाली शर्तें :-

- (क) पत्तन न्यास निविदा के आधार पर समुद्री तट पर भूमि प्रीमियम की वसूली करेगा । आबद्ध सुविधाओं के मामले में प्रीमियम क्षेत्र में निविदा द्वारा प्राप्त अथवा पत्तन की अधिसूचना द्वारा प्राप्त भूमि के वाणिज्यिक मूल्य से कम नहीं होगा ।

- (ख) पट्टा किराया 1/-रुपए प्रति वर्गमीटर/प्रतिवर्ष के सांकेतिक मूल्य पर होगा, जिसमें लाइसेंस शुल्क में प्रत्येक 5 वर्ष के बाद 30% वृद्धि होगी ।
- (ग) पट्टा करार में पट्टा नवीकरण के लिए कोई खर्च शामिल नहीं होगा ।
- (घ) पत्तन पट्टा करार लागू करने से पहले सांविधिक स्वीकृतियां प्राप्त करेगा ।
- (ङ) पत्तन न्यूनतम धूपुट गारंटी पर जोर नहीं देगा ।
- (च) पाइपलाइन्स जैसी साझा उपयोग की सुविधाएं पत्तन न्यास द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी ।

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

New Delhi, the 28th November, 2001

**No. TAMP/91/2001-CHPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal of the Chennai Port Trust for incorporation of policy guidelines for land/waterfront management of major ports issued by the (then) Ministry of Surface Transport in its Scale of Rates as in the Order appended hereto.

### SCHEDULE

#### Case No. TAMP/91/2001-CHPT

**The Chennai Port Trust (CHPT)**

- - -

**Applicant**

### ORDER

(Passed on this 5th day of November 2001)

The Chennai Port Trust (CHPT) has submitted a proposal for incorporation in its Scale of Rates of the policy guidelines for land / waterfront management of Major Ports issued from time to time by the (then) Ministry of Surface Transport.

2. In its proposal, the CHPT has made the following points:-

- (i). The (then) Ministry of Surface Transport had first issued guidelines relating to land and waterfront management of the Major Port Trust on 1 April 1995. These guidelines were amended by the Ministry from time to time.
- (ii). The guidelines issued on 1 April 1995 were amended by the Ministry as given below:
  - (a). MQST's letter No.PT-12011/55-87-PT dated 25.1.96
  - (b). MOST's letter No.PT-12011/55-87-PT dated 11.3.98
  - (c). MOST's letter No.PT-12011/55-87-PT dated 15.2.2000
- (iii). In order to avoid audit paras as well as loss of revenue to the port, the CHPT has implemented these guidelines particularly in respect of escalation / collection of premium, security deposit / guarantee, etc., as advised by the Ministry of Shipping.
- (iv). The guidelines given by the Ministry are in the form of a set of instructions to the ports and also provisions that should be necessarily incorporated in the (lease / licence) agreement.

- (v). The conditionalities included in the guidelines issued by the Ministry have been incorporated in all general long-term lease agreements and which are being widely accepted and adopted in the lease agreements entered into by the CHPT with the various port users. (The port has now proposed to include these conditionalities in the Scale of Rates).
- (vi). Conditionalities prescribed by the Ministry for long-term lease allotted on premium-upfront basis were not adopted as no land has been allotted on premium-upfront basis. (The port has now proposed to include these conditionalities in the Scale of Rates).
- (vii). The following two clauses are available in the schedule in respect of licensing of open space:
  - (a). "In the event of new or increased tax, rate assessment or outgoing of any description payable either by licensor or licensee being imposed in future upon the said premises by any other authority than the licensor to pay the new imposition, or the amount by which the present imposition, is increased as the case may be".
  - (b). "The rules and regulations framed by the Licensor from time to time shall be deemed to be part of the provisions of the licence".

Invoking these two clauses as and when new agreements were entered into, all the Government guidelines issued from time to time have been incorporated and signed by both the parties to the various agreements. In case of existing agreements as and when the guidelines issued, they are being incorporated.

3. Since the proposal is based on the guidelines issued by the Government and they had already been adopted by the CHPT, further consultation with users has not been considered to be meaningful.

4. With reference to the proposal of the CHPT, and based on a collective application of mind, the following position emerges:

- (i). This Authority has not yet formulated its own (common) guidelines relating to lease / licence of Port Trust properties. Till formulation of such guidelines, it has been decided to continue with the instructions already given to the Ports by the Government.
- (ii). The conditionalities proposed by the CHPT for inclusion in its Scale of Rates are based on the guidelines issued by the Government from time to time. In fact, these guidelines are already in operation at the CHPT, as admitted by it. Even though it could have continued with operation of such guidelines by invoking the residual provision in its Scale of Rates, the Port now wants to have an elegant arrangement of properly incorporating the provisions in the Scale of Rates.
- (iii). As has been mentioned above, the proposal is only for a formal incorporation of the provisions already implemented based on Government guidelines. Such an inclusion is also necessary to avoid any litigation on the legitimacy of the Port to prescribe conditionalities governing lease / licences. This Authority is, therefore, inclined to approve formal incorporation of the proposed conditionalities in the Scale of Rates. By way of abundant caution, it is clarified that this decision shall not be seen to amount to approval or disapproval of the guidelines issued by the Government.

The language of the guidelines issued by the Government is not very clear; and, at places, very cumbersome and self-contradictory. If this Authority modifies the formulations, it will call for a wholesale revision. In line with the approach of neither approving nor disapproving the guidelines, this Authority decides to insert the conditionalities in the Scale of Rates of the CHPT retaining the same language / formulation as prescribed by the Government.

- (iv). One of the conditionalities proposed relates to sub-letting. The CHPT has proposed that any sub-letting without the prior approval of the sanctioning authority of the lease will make the lease liable for termination. Conversely, this means that sub-letting is permissible if the competent authority in the CHPT approves it.

Earlier, while framing the Scale of Rates of the CHPT in March 2001, this Authority did not approve the provision empowering the Chairman (CHPT) to permit sub-letting of space allotted on monthly licence, etc. Since sub-letting is not permissible, this provision was deleted from the Scale of Rates. There is no necessity to re-introduce such a provision in the Scale of Rates by accepting the proposal of the CHPT in this regard.

The provision proposed by the CHPT has no doubt been drawn from the guidelines issued by the Government. The same guidelines also stipulate the following:

*"The leased property shall not be transferred by the lessee to any third party either by way of sub-lease, rent or any other means".*

The CHPT has not proposed inclusion of this provision, perhaps considering it redundant if the provision about sub-letting proposed by it is included in the agreement. Since the provision about prior permission of the competent authority for sub-letting has not been re-introduced, it will be appropriate to include the provision given above.

- (v). The Government guidelines (January 1998) contain the following provision, which the CHPT has not proposed for inclusion in its Scale of Rates:

*"Wherever the lands have to be allotted for a commercial activity which is open to both public and private sector, the PSU's may also be required to participate in the competitive bidding process. But wherever the activity is restricted to the Government sector only like Import of Crude oil and certain petroleum products, the Port Trusts should consider the proposal either by calling competitive bidding between the Government oil companies only or should lease the land on the advice of the Ministry of Petroleum and Natural Gas / OCC".*

Since a provision about allotment of land to PSUs for commercial activities is proposed to be included in the Scale of Rates, it is relevant to have the provision mentioned above which stipulates the condition for allotment of land which is available for commercial activities by both the public and private sectors.

- (vi). Another guideline issued by the Government (February 2000) stipulates that the Port will provide common user facilities like pipelines, etc., in the land leased. This provision has not been proposed for inclusion in the Scale of Rates by the CHPT and no reason for such exclusion has also been given. This Authority includes this condition, which is relevant to lands allotted on payment of premium on an upfront basis.
- (vii). This Authority has not yet formulated its own guidelines for lease of Port properties. This Authority has to initiate an exercise relating to formulation of such guidelines. The relevant issues involved will be discussed at the proposed second national level consultation with Ports and Port users to be arranged soon. Thereafter, finalisation of the guidelines will be considered.



- (viii). This Authority has already noted in some other cases (e.g., priority berthing charges) that the Government continues to issue guidelines / instructions to Ports on tariff matters even after the creation of the Authority in April 1997. In the instant case also, several guidelines have been issued after April 1997; and, unfortunately, the Government did not consider it fit to (at least) consult this Authority before issuing such guidelines. We have already brought to the notice of the Government about statutory provisions relating to ordering tariff arrangements. It is expected that this kind of lapses will not recur in future.

5. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority amends the Scale of Rates of the CHPT to incorporate the clauses proposed by the CHPT based on the guidelines issued by the Government subject to the specific amendments discussed in paragraph (4) above. Amendment to the Scale of Rates of the CHPT is annexed.

S. SATHYAM, Chairman  
[ADVT/III/IV/143/2001/Exty.]

### **Annex**

The following conditions shall be added in Book II; Chapter-I B of the Scale of Rates of the CHPT after the heading "Schedule in respect of the Licensing of covered space other than Warehouse" :-

#### **I. Conditions to be included for Long Term Lease (General):**

- (a). The lease shall not be automatically renewable.
- (b). The lease rent shall bear an escalation at a rate of 5% (compoundable) per annum.
- (c). The Port Trust shall have an option to refix the base of lease every five years.
- (d). The lessee shall pay a premium equivalent to one year's lease rentals to the Port.
- (e). The lessee shall deposit an amount equivalent to one year's lease rentals as refundable Security Deposit with the Port which shall be maintained till the end of lease period or shall provide an irrevocable bank guarantee for an amount equivalent to three year's lease rentals which shall remain valid for the lease period.
- (f). The lessee shall create the facilities for which land/waterfront is leased within the time as may be specified by the Board of Trustees. In case lessee fails to do so, the lease shall be liable for termination.
- (g). The lessee shall obtain all statutory clearances as may be required by law including environmental clearance.
- (h). The leased property can be resumed at any time before the expiry of the lease period if required by the Government in the national interest by the Port for its own use with six months notice on payment of compensations in accordance with the formulations as may be approved by the Government. If the lease is cancelled for not complying with the conditions of the lease, no compensation shall be payable by the Port.
- (i). No compensation shall be payable by the Port in the event of refusal to renew the lease.
- (j). Whenever the land/waterfront is being given for the Port related activity(ies)/industry(ies) in accordance with the land use plan, a minimum guaranteed performance indicating the minimum guaranteed traffic, berth hire quantum shall be provided in the agreement. The time frame for achieving the minimum guaranteed performance shall be three years from the date of commissioning of the facility. In case lessee fails to achieve the minimum guaranteed performance, he shall be liable to pay the wharfage/berth hire charges, etc. for the minimum guaranteed traffic/berth hire.

In case, the lessee improves upon the minimum guaranteed performance, he shall be liable to pay the charges as per actuals.

- (k). If there are some genuine reasons like change in the Government policy regarding import/export of a particular commodity as a result of which the required throughput could not be achieved in a year, suitable relaxation may be made with the approval of the Government.
- (l). The lease shall be liable for termination if the lessee fails to pay the wharfage/berth hire charges, etc., for the minimum guaranteed performance for three consecutive years without any genuine reason.
- (m). Allotment of land within 500 Metres:  
  
Allotment of land within 500 metres of waterfront shall be considered only for the activities as may be declared permissible by the Ministry of Environment and Forests, Government of India or any competent authority.
- (n). The lease premises may not be resumed in the normal course from the lessee except for the violation of the terms and conditions of the lease agreement.
- (o). The land to Government Department/Organisations may be allotted on scheduled rate only and the land to local bodies/development authorities for public purposes like construction of roads, bus terminal-cum-depots, schools (not run on commercial basis) may be allotted by charging 25% of the scheduled rate only.
- (p). The land/waterfront may be leased to a Public Sector Undertaking for commercial purpose at the prevailing market rates after examination on case-to-case basis.
- (q). Wherever the lands have to be allotted for a commercial activity which is open to both public and private sector, the PSU's may also be required to participate in the competitive bidding process. But wherever the activity is restricted to the Government sector only like the Import of Crude oil and certain petroleum products, the Port Trust should consider the proposal either by calling competitive bidding between the Government oil companies only or should lease the land on the advice of the Ministry of Petroleum and Natural Gas/OCC.
- (r). The leased property shall not be transferred by the lessee to any third party either by way of sub-lease, rent or any other means.

## **II. Conditions to be included for Long Term Lease allotted on premium up-front:**

- (a). The Port Trust will charge land premium up-front based on tender. In the case of captive facilities, the premium shall not be below the commercial value of the land either obtained through tender in the vicinity or notified by the Port.
- (b). The lease rental will be nominal value of Re.1 per square metre/year, with 30% escalation in the licence fee after every 5 years.
- (c). The lease agreement will not incorporate any clause for renewal of the lease.
- (d). The Port will obtain statutory clearance before giving effect to the lease agreements.
- (e). The Port will not insist on minimum throughput guarantees.
- (f). The common user facilities such as pipelines, etc., will be provided by the Port Trust.